

楼市进入“真降”阶段,地铁盘缘何不轻言降价——

还有什么比地铁更可靠?

就在一批国内品牌地产商爆出惊人的折扣后,南京楼市进入新一轮价格战。相当一部分业内人士判断,南京楼市进入了房价的“真降”阶段。不过,价格战汹涌,还是有一批地铁楼盘守住了价格底线,不轻易言降。资深业内人士认为,在任何时期地铁房都具有抗跌性。而这一特征,在城市处于快速发展、城区变大时表现得更为明显。在当前情况下,地铁俨然成为最受购房者关注的选房要素之一。

[现象] 地铁盘稳守价格线

万科、恒大的率先降价将楼市价格战推向“真降”阶段。恒大绿洲喊出“带装修均价5700元/平方米”的惊爆价后,数百人赶往江宁看房。与此同时,与其一河之隔、位于地铁1号南延线小龙湾站出口数百米的地铁盘21世纪国际公寓的房价是否跟着降价颇受关注。不过记者昨天从21世纪国际公寓得到消息,该楼盘新批房源将于9月中旬下旬正式开盘销售,此前初定的7000元/平方米的房价目前尚未有下调意向。同样,1号南延线竹山路站附近的武夷绿洲也咬住了6300元/平方米的在售价不放松。在打折风盛行的江宁楼市,地铁盘房价的稳定性几乎已沿着地铁线路画出一道清晰的脉络。

而地铁盘的抗跌性,在业已开通的城北迈皋桥区域更明显。据了解,位于迈化路和班村的某楼盘,在开盘至今的两个

月内,房价已前后下降了1000余元/平方米,至今价格已跌至7000元/平方米附近,效果仍不理想。而同在迈皋桥区域、距地铁1号线出口较近的大地·伊丽雅特湾、中电颐和家园、美达浅草明苑等楼盘的售价却一直平稳。大地·伊丽雅特湾营销负责人张玲对记者表示,该盘二期房源将于9月中旬左右正式面世。户型将更精致,售价也会锁定8500元/平方米的水平。“目前意向客户良好,我们对销售没有担心。房价与价值挂钩,购房者才会买单。”张玲如是表示。同样,中电颐和家园则将在近期推出花园洋房,其产品的低密度性与高档性决定了其售价只能在现有基础上上行。

[探因] 地铁盘为何能保值?

正如南京地铁指挥部副指挥长朱斌所言,地铁的速度与质量,在改变城市形态的同时也将带来沿线地产的不断增值。南京更多的业内人士认为,在时下的楼市背景下地铁楼

盘的抗跌性表现得更为明显。百胜麒麟建设发展有限公司总经理厉心笃定,“地铁楼盘一定不降,在所有的城市中都是如此。”以北京为例,一位住在四环的朋友,开车到单位上班要一个小时,还要时常遭遇非常痛苦的塞车,但如果乘坐地铁,几十分钟就解决问题了。地铁的便捷性,在规模较大、交通拥堵的城市表现得尤为明显,地铁盘的保值增值性也就越强。

“现在南京只开通了一条地铁线路,南京人还感受得不太明显,等3、4条以上的地铁线路开通形成网状,城市进入新一轮发展期时,人们会有明显的体验。这时候,地铁盘会有非常明显的优势。”厉心补充道。

而在张玲的眼中,地铁之于楼盘的作用,几乎可以用一句“用时间换空间”来定义。地铁盘的保值性也正在于此。

[置业] 跟着《金楼市》去看盘

然而,南京楼市上近40

家地铁楼盘,是否一律只涨不跌?

最近打地铁牌的楼盘七彩·小贵族营销总监徐亮表示,并非所有号称“地铁盘”的楼盘都是真正的地铁盘。一般业内默认距离地铁在1站路以内、不需要再转车的楼盘是地铁盘,而一些距离地铁站已三四站路,远远超过1000米的楼盘几乎与地铁无关了。所以,购房者买地铁盘首先要实地考察,亲自在楼盘现场与地铁站之间体验。还有业内人士提醒,如果地铁盘目前的售价已严重透支,不排除在楼市大势陡转直下时,地铁盘也会调整自己的售价。

究竟,南京哪些地铁楼盘具有最佳性价比、更具保值增值性?在楼市退潮时,谁能逆势起舞?欢迎加入《金楼市》置业俱乐部“安家计划”,一起寻找最高性价比、最具保值增值性的地铁楼盘。

快报记者 杨连双

连续报道

“大连姑娘南京安家记”第二季 中秋沿着地铁去看房

上周五,《大连姑娘南京安家记》见报当天,记者就接到了20多组读者的电话。不少人表示会热切关注王露的安家过程,还给出了不错的建议,而大部分人更关心本次“安家计划”,希望能参与其中。经《金楼市》选家顾问研究讨论,结合各方给出的建议,大连姑娘王露的安家计划本周末将进入行动的第一步——沿着地铁去实地考察五家意向楼盘。

话接上回,针对王露的购房意向,《金楼市》置业专家给出了初步的选房思路。首先是在南京主城区在售的楼盘中挑出综合素质不错的楼盘,去看65~80平方米的套型。其次,假如在商品房市场挑不到合适的房产,她可以在二手房市场挑选主城区的房子,这个选择面也是异常广大的。最后,假如二手房也行不通,王露还可以根据地铁延伸的路线,在江宁、东郊这些环境不错、房价偏低的地方再去挑房。

“其实,看到现在的市场形势,我们也犹豫了,担心买到的房子会缩水,所以也不是很着急。你们最近不是在做地铁盘的专题吗?听说这种楼盘的价值最稳定,可以考虑先去看看这批房源。”看到南京本周

里一些大牌开发商开始降价后,王露也更迷茫了。所以,在经过多方面综合考虑之后,这位大连姑娘安家计划的选家第一步将从看保值性能更好的地铁楼盘开始。

记者了解到,考虑到王露的区域需求,本次所看的基本是河西、宁南和江宁区域的地铁沿线楼盘。具体路线初步定为:万科金域缇香——宏图·上水园——21世纪国际公寓——武夷绿洲——东渡国际青年城。选家顾问团的专家将从项目概况、交通状况、生活配套、生活环境、价格指数、户型解析、投资分析和顾问建议这八个方面进行全面分析,力争在每一个细小环节给王露提供最专业的咨询帮助。以价格指数为例,其中就会涉及对所介绍楼盘的性价比分析,包括对所在区域内周边楼盘的调查对比。

本周日,《金楼市》选家顾问团将陪同王露根据上述制定的选房路线,逐步赴现场调查找房。在这批地铁房源中,有没有王露钟情的“对象”?她的第一次看房之旅又将有何精彩的故事呈现?敬请关注下一期“大连姑娘南京安家记”。

快报记者 刘果

特别提醒

《金楼市》“安家计划”包括“楼市研究院”、“选家顾问”、“看房团购”、“置业理财”、“买房无忧”、“免费验房”、“装修一点通”、“置业苏锡常”、“淘淘二手房”等九个流程,无论您身处哪个环节,遇到哪些难题,都可与我们联系。报名热线:84783628、84783629、84783529 84783615、84783545 互动邮箱:kb-jls@163.com

苏宁地产 SUNING REAL ESTATE

北外滩水城 (威尼斯水城)

9月13日,威尼斯水城中秋团购盛宴

4100元/m²特价经典两房火爆抢购中,超低首付4.7万元起

团购当天,在原有优惠基础上享受2%的额外优惠(特价房除外)。



实景图

报名时间:9月8日—9月12日 报名热线:84686556 发车时间:9月13日(本周六)9:00
发车地点:广州路苏宁环球套房酒店门口;湖南路苏宁环球购物中心门口

江北首席大盘,地铁三号线规划第一站。

10万人的城,50万人的商机! 五街黄金街铺火爆发售中! Tel: 58402020

看房直通车:苏宁环球大厦(江浦站)——苏宁环球购物中心(湖南路)——苏宁环球(大港南路)——威尼斯水城售楼处 发车时间:9:00、14:00;周六、日出发10:00—11:00
配套设施动态:1.威尼斯水城公交车(151路、636路)正式通车;2.知名小学分校校舍正在施工;3.威尼斯水城一期幼儿园已经开工。
备注:威尼斯水城经核准的名称为北外滩水城 开发商:南京浦东房地产开发有限公司 营销代理:南京新润诚置业 威尼斯水城网址: www.veniceowu.cn
现场售楼中心/南京浦珠路北外滩1号025-58402020

